

**Referat af møde i VA's kontaktudvalg**

Onsdag den 15. februar 2023, Beboerlokalet i Gadekæret

**Deltagere:** Vinie Hansen (Formand, VA's bestyrelse), Karl Erik Olsen (Toften), Holger L. Pedersen (Kanalens Kvarter), Erik Hansen (6 Vest), Jens Ellesøe Olsen (Galgebakken), Charlotte Birkved (Askerød), Johnnie Flindt (Gadekæret), Cathrine Bucholz (Gadekæret), René Fuglsang (Grønningen), Maja Reutzer (4 Syd), Astrid Hansen (4 Række), Peter Schmidt (4 Nord).

Fra Administrationen: Mads Reddersen Gauguin og Line Renner Jensen (referent)

**Rundvisning i Gadekæret / v. Ejendomsmester Geert Vallentin**

Mødet startede med en rundvisning i Gadekæret, hvor Ejendomsmester Geert Vallentin viste mødedeltagerne rundt på afdelingens udearealer. Ejendomsleder Dennis Malm havde meldt fra på grund af sygdom.

Rundvisningen startede ved ejendomskontoret, festsalen og hallen. Efterfølgende gik turen til gadekæret, hvor Geert fortalte om afdelingens værksted, motionscenter og materialegård. På vejen viste Geert også nogle boliger i afdelingen, der fungerer som bofællesskab for unge, som har forskellige udfordringer.

Gert fortalte, at der er 654 lejemål i Gadekæret, som er bygget i 1978. I 2013 havde området en helhedsplan, som stod for forskellige forbedringer i afdelingen. Der har efterfølgende været en del udfordringer med isolering, varmerør og ventilationsanlæg. Der er fejl i et stort antal af ventilationsanlæggene, som skyldes tilførsel af vand på forvarmefladerne. Det har medført sprængte vandrør og efterfølgende vandskader, som Byggeskadefonden nu er ind over. En af udfordringerne er, at forsikringen ikke dækker på grund af uvarmede lofter. I krybekældrene under boligerne har der ligeledes været udfordringer med udskiftningsparate varmerør. Det har medført vand i kældrene, som trækker op i væggene og isoleringen. Det er en stor udfordring, som kræver mange ressourcer blandt andet i forhold til dialog med forsikringselskab mm. Gert fortalte også, at afdelingen i fremtiden påtænker renovering af tagene.

Rundturen fortsatte herefter til genbrugsgården, hvor Johnnie Flindt og Cathrine Bucholz fortalte om forskellige projekter. Afdelingen har blandt andet frivillige, som hjælper beboerne med at sortere deres storskrald. Herudover er der en bogcafé, en tøjbiks og en genbrugscentral til større ting, hvor beboerne har mulighed for at aflevere og bytte ting, som kan bruges af andre beboere.

**Velkomst**

Vinie Hansen bød velkommen og præsenterede dagsordenen for mødet. Deltagerne gav herefter en kort præsentation af sig selv.

**Driftssamarbejdets potentialer og udfordringer / v. Kim Milton, Områdeleder**

Områdeleder Kim Milton indledte med at fortælle, at der ikke er noget facit på det rigtige og forkerte driftsfællesskab. Målet med at lave driftssamarbejder er blandt andet at optimere driften i afdelingerne og at spare huslejekroner.

Kim fortalte, at det er en stor udfordring at rekruttere personale, og at driftsfællesskaberne kan være med til at afhjælpe dette, da det muliggør at samle ledelsen for driften i flere afdelinger.

Der er mange succesfulde driftssamarbejder på tværs af afdelingerne, som også har medført store besparelser. I Tranevænget har man sparet et større beløb på at have fælles driftspersonale med andre afdelinger.

Kim forklarede, at driftsfællesskaber kan indebære fælles maskiner, fælles driftspersonale og fælles driftssekretær. I forhold til maskinparker er der mange penge at spare, da det ofte er nogle maskiner, som er dyre både at indkøbe og vedligeholde. Mange af maskinerne står stille flere dage om ugen, hvorfor de med fordel kan deles mellem flere afdelinger, som herved kan opnå en stor besparelse.

Fælles driftspersonale giver også mulighed for at bruge de medarbejdere, der er til rådighed bedst muligt. Det handler ikke om at nedbringe medarbejderressourcer, men om at optimere brugen. Eksempelvis kan personalet flyttes rundt i afdelingerne ved sygdom og ferie. Herudover kan det give mening at ansætte medarbejdere med specialkompetencer indenfor f.eks. VVS, da disse med fælles drift kan bruges i flere afdelinger. Kim fortalte, at det er vigtigt, at beboerne er trygge ved det personale, der er, og at det er essentielt, at der er tryghed i samarbejdet, inden der flyttes rundt på personalet, som kender afdelingen.

Kim fortalte, at man under Corona nedlukningen erfarede, at en del opgaver kan klares over mail og telefon. Et muligt sted at optimere er derfor ift. driftssekretærene, som kan sidde et sted fysisk og dække flere afdelinger, hvormed der optimeres på personalet samtidig med, at der ydes den samme service.

Kim viste et kort over afdelingerne og gennemgik driftssamarbejderne. Mange af afdelingerne ligger tæt, og der er derfor potentiale for endnu mere samarbejde.

Noget der ofte italesættes, som udfordringer ift. driftssamarbejder er blandt andet, at afdelingerne gerne vil have deres eget personale og selv bestemme over driften. En anden udfordring er plejementaliteten og en bekymring for, at der ved fælles drift ikke bruges lige lang tid i hver afdeling. Kim forklarede, at erfaringen er, at det godt kan lade sig gøre at have medbestemmelse, selvom man er en del af et driftssamarbejde, og at der laves beregninger ift. tidsforbrug, som stemmer overens med de faktiske forhold.

Afslutningsvis nævnte Kim, at administrationen er meget modtagelig for input, hvis udvalgsmedlemmerne har gode idéer og forslag ift. driftsfællesskaber.

Efter præsentationen blev der stillet spørgsmål og delt erfaringer fra mødedeltagerne. Her blev det blandt andet nævnt, at samarbejdet i nogen af afdelingerne har været udfordret af forskellige holdninger til huslejestigninger. Herudover blev der spurgt ind til muligheden for at lave et selvstændigt selskab, hvor man betaler for de driftsydelser, man bruger. Kim forklarede, at det vil være en udfordring, da fakturering mellem afdelinger vil gøre ydelsen 25 % dyre på grund af moms. Der blev spurgt ind til, hvor det vil være oplagt at tænke driftsfællesskab, hvis en afdeling ikke ligger tæt på andre afdelinger. Kim forklarede, at jo tættere afdelingerne ligger jo bedre ift. det udgiftsmæssige. Hvis der er afstand, kan transport af maskinerne være en udfordring, da det tager tid og koster. Men driftsfællesskab kan sagtens tænkes på trods af afstand f.eks. i forhold til fælles kontor og driftssekretær.

### **Erfaringer fra afdelingsbestyrelser, der har driftssamarbejde / v. Astrid Hansen, Formand for 4 Række og Erik Hansen, Formand for 6 Vest**

Astrid Hansen indledte med at fortælle, at 4 Syd og 4 Række har samarbejdet om driften siden januar 2016. Forinden havde afdelingerne haft fælles driftsledelse i 10 år, og det var derfor en naturlig udvikling at lave et driftssamarbejde.

Da afdelingerne i 2015 begyndte at tale om at udvide samarbejdet, blev der afholdt møder med bestyrelserne og driften. Der blev hurtigt fundet frem til en løsning ud fra et gensidigt ønske om at være fælles om både driftspersonale og maskiner. Astrid forklarede, at afdelingerne ifm.

sammenlægning af driften også lavede en aftale om, hvordan maskinerne skal fordeles, hvis samarbejdet ophører.

Om fordele ved driftssamarbejdet fortalte Astrid, at de har fået ansat en driftssekretær og sparet en ejendomsmesterstilling væk. Driftssamarbejdet har dog ikke kun handlet om besparelser, men også om at styrke organisationen.

Da 4 Række og 4 Syd i driftssamarbejdets start var forskellige ift. reovering, og derfor havde forskellige behov, blev der aftalt en fordeling af personale og tidsforbrug på 40 % til 4 Række og 60 % til 4 Syd. Astrid forklarede, at personalet det første år registrerede, hvor meget tid de brugte i hver afdeling. På baggrund af det blev fordelingen efterfølgende justeret til 55/45.

Afdelingerne har aftalt at holde driftsmøder fire gange årligt. Det har medvirket til, at der ikke har været grobund for konflikt, da tingene bliver taget i opløbet.

En af udfordringerne har været, at beboerne ikke synes, at driftspersonalet var synlige i afdelingen. Astrid fortalte, at driftspersonalet derfor blev inviterede til aktiviteter i afdelingen, så beboerne havde mulighed for at møde personalet og få en snak med dem. Det har været rigtig godt givet ud.

I forhold til hvad afdelingen har lært af driftssamarbejdet, fortalte Astrid, at de har erfaret at et tillidsfuldt samarbejde, hvor man er ærlig og drøfter eventuelle udfordringer og problemer, er det vigtigste. Herudover har det været en fordel, at afdelingerne kender hinanden og ligner hinanden på mange punkter.

Efter præsentationen blev der stillet spørgsmål fra mødedeltagerne. Her blev der spurgt ind til, hvordan 4 Syd og 4 Række i sin tid fik fælles driftsledelse. Astrid forklarede, at det startede med en ledig afdelingslederstilling, som havde givet anledning til, at afdelinger i stedet for at ansætte en ny slog sig sammen og fik fælles driftsledelse.

Herefter blev der spurgt ind til udliciteringen af 4 Rækkes grønne områder. Astrid forklarede, at afdelingen har investeret en hel del i de grønne områder under reoveringen og gerne vil prøve udliciteringen af i en 3-årig periode. Herudover har to ledige stillinger i driften gjort, at det nu har været muligt uden at skære på personalet.

Der blev spurgt til, hvordan fordelingsnøglen af timer, maskiner mm. helt praktisk blev lavet, og hvad man gør, hvis der f.eks. er stor forskel på de grønne områder i afdelingerne. Astrid fortalte, at ejendomslederen til at starte med fordelte timer ud fra antallet af driftspersonaler mm. Det at personalet i starten af driftsfællesskabet talte timer tydeliggjorde, at der blev brugt mere tid i 4 Række end først forventet, hvorfor timeantallet herefter blev justeret. Maskinparkerne var allerede til dels delt mellem afdelingerne på grund af fælles driftsleder.

Efter Astrids oplæg fortalte Erik Hansen om driftsfællesskabet mellem 6 Vest, AB Vest, og Toften. Erik indledte med at fortælle, at samarbejdet startede i 00'erne og udsprang af en ledig ejendomsmesterstilling. 6 Vest og AB Vest delte derfor ejendomsmester, hvilket blev starten på samarbejdet. Snevagter og snerydning var noget af det, afdelingerne lavede samarbejde omkring. Begge afdelinger stod overfor en helhedsplan, hvilket medførte et fælles byggeudvalg. Senere blev samarbejdet til et formelt driftsfællesskab, som har været en stor succes. Bebyggelsen i afdelingerne er meget ens, og maskinparkerne mindede om hinanden, hvilket var et godt grundlag for et driftsfællesskab. Efterfølgende er Toften også kommet med i driftsfællesskabet.

Driftsfællesskabet har medført store besparelser i afdelingerne blandt andet fordi, der kun er budgetteret med en ejendomsmester. I 2020 havde Toften en besparelse på 427.278,00 kr.

Der blev spurgt ind til hvilke erfaringer og læring, der er kommet ud af driftsfællesskabet. Erik fortalte, at man skal være opmærksom på, at det er to forskellige kulturer, der bliver bragt sammen. Afdelingen er generelt meget positiv overfor driftsfællesskabet, og håber det holder ved.

Afslutningsvis nævnte Vinie Hansen, at driftsfællesskaber er noget, der vil blive talt videre om, da det blandt andet handler om effektiv drift og økonomi. Forskellige kulturer mellem afdelingerne eller bestyrelserne kan være en udfordring ift. at samarbejde på tværs. Men Astrids og Eriks oplæg vidner om, at samarbejde på tværs er muligt, hvis man vil.

Erik fortalte, at de har haft stor succes med at holde forskellige sociale arrangementer sammen på tværs af afdelingerne.

Mads Reddersen Gauguin tilføjede, at det var interessant at høre, hvordan samarbejderne er blomstret ud af noget, som så vokser sig større, og at det er vigtigt at fokusere på alt det, man har tilfælles. Astrid fortalte, at økonomi har været en sidegevinst i driftssamarbejdet, og at de har erfaret, at det vigtigste er at være ærlig og at turde tale om udfordringerne, så de kan blive drøftet og løst.

### **Tilbage melding på afdelingernes behandling af spørgsmålet om overgang til repræsentantskab / v. Vinie Hansen, Formand for VA.**

På kontaktudvalgsmødet tilbage i august 2022 drøftede udvalget overgang fra generalforsamling til repræsentantskab. Det blev besluttet at sende et oplæg ud til afdelingsbestyrelserne med en opfordring til at drøfte emnet i afdelingerne og komme med en tilbagemelding. Oplægget blev sendt til afdelingerne i september 2022, og på bestyrelsesmødet den 6. december 2022 drøftede VA's bestyrelse tilbagemeldingerne fra afdelingerne.

Baggrunden for dette var, at antallet af deltagere på VA's generalforsamling har været faldende. De få antal deltagere har gjort, at man har talt om fordelene ved repræsentantskab for at sikre, at alle afdelinger har indflydelse. På de foregående generalforsamlinger har der ikke været kvalificeret flertal for at indføre repræsentantskab.

Bestyrelsen har fået tilbagemeldinger fra 9 ud af 15 afdelinger. 3 afdelinger ønsker at have generalforsamling som øverste myndighed, 1 afdeling ønsker repræsentantskab, og 5 afdelinger har divergerende holdninger. På baggrund af tilbagemeldingerne fra afdelingerne har VA's bestyrelse konkluderet, at tiden endnu ikke er moden til at overgå til repræsentantskab.

Vinie Hansen fortalte, at der i 2012 blev lavet et udvalg med alle afdelinger samt et forslag til fordeling af procentdel for afdelingerne. Det blev foreslået, at der laves noget information til afdelingerne, som indeholder en mere uddybende forklaring, der tydeliggør definitionen af repræsentantskab. Dette da det evt. kan have skabt bekymring, hvis det ikke har været tydeligt, hvad en overgang til repræsentantskab betyder.

Vinie foreslog, at modellen for repræsentantskab gennemgås på næste kontaktudvalgsmøde.

Det blev nævnt, at flere af afdelingerne oplever forvirring fra beboerne omkring VA og BO-VEST. Der blev i den forbindelse talt om, at der eventuelt med fordel, kan laves en profilorientering til beboerne, som identificerer og profilerer VA og forklarer BO-VEST's rolle som administrationselskab.

Der var enighed om, at det er en god debat, som fortsættes på næste kontaktudvalgsmøde, hvor modellen for repræsentantskab ligeledes gennemgås, og der kan tales om forslag og idéer ift. profilering af VA.

Der blev spurgt ind til at tage spørgsmålet om repræsentantskab op i afdelingerne igen, men konkluderet, at det er for tidligt.

## Nyt fra afdelingerne

Vinie Hansen lagde op til en runde, hvor repræsentanterne gav en orientering fra egne boligområder.

**Grønningen:** Afdelingen har haft møde med Opland i oktober omkring biodiversitets startpakke, og til marts holdes møde med en gartner.

**Askerød:** Afdelingen har fået rapport fra Opland, og arbejder nu på, hvordan de kan implementere nogen af de foreslået tiltag. Ventilationerne i afdelingen er blevet udbedret, og nu skal de i gang med udbedring af varme, da det er en stor udgift, og der tabes meget varme.

**4 Række:** Afdelingen er ved at undersøge tilskud til elladestandere. Projektet har stået stille på grund af sygdom hos ejendomslederen, og radius har ikke kunne nå det indenfor tidsrammen. Styrelsen har opfordret afdelingen til at lave et skriv. Afdelingen regner med tilskud på 125.000 kr., og med at kunne komme i gang efter sommer.

Afdelingen er i gang med at udvide beboerhus og materialegård. Herudover skal der laves nye plankeværker, da de nuværende er udskiftningsparate. Afdelingen er færdige med deres udeområder, som de er meget stolte af.

**4 Nord:** Afdelingen er blevet færdig med helhedsplanen og har haft møde med Opland. Afdelingen har ønske om et beboerhus. Afdelingen skal være med til at genhuse og er spændt på, hvad det får af betydning for beboersammensætningen.

**Kanalens kvarter:** Der er blevet plantet 205 planter i afdelingen og lavet en æblelund. Afdelingen har åbnet vaskeriet for beboere fra 4 Nord og beboerlokalet til at afholde møder ifm. renoveringen i 4 Nord.

**Toften:** Afdelingen står overfor en renovering, og helhedsplanen skal i udbud. Man er i gang med at finde entreprenører, der skal byde på entreprisen og regner med at finde 4 kvalificerede. Det går godt, afdelingen er positive, og der er et godt samarbejde ift. byggesagen. Renoveringsopstart forventes ultimo 2023.

**6 Vest:** Afdelingen er i gang med genopretningsarbejdet ifm. resultatkontoen fra byggesagen, som skal i gang i foråret. Herudover står afdelingen overfor 5 års gennemgang.

**Galgebakken:** Det er gået tilbage med de grønne områder i afdelingen på grund af byggesagen. Der er forsvundet græs og frugttræer, som de håber, der kan blive plantet en masse nyt af igen efterfølgende. Afdelingen er i gang med tilbygning til beboerhus. Projektet har været i udbud, men der er kun kommet et tilbud på opgaven. Afdelingen har genbrugt et af prøvehusene, som er blevet flyttet og skal inkorporeres i tilbygningen. Afdelingen er også i gang med at se, om de kan få flere elladestandere. Projektet med solpaneler til vaskerierne forventes afviklet i år.



15. februar 2023

**Gadekæret:** Afdelingen har fokus på udfordringen med deres ventilationsanlæg, som bliver udskudt. Afdelingen er ved at undersøge udbud af de grønne områder og har også talt sammen med René fra Grønningen omkring et eventuelt driftssamarbejde.

**4 Syd:** Afdelingen er ved at være færdig med deres helhedsplan. Det meste er på plads, men de grønne områder mangler. De afventer det færdige byggeregnskab. De beboere, som er flyttet tilbage til afdelingen, er glade. Afdelingen har driftssamarbejde med 4 Række og er i gang med at etablere elladestandere.

VA er ved at opføre et seniorbofællesskab, hvilket betyder, at beboerhuset fjernes, og at der skal bygges et nyt. VA's dispositionsfond giver et stort tilskud til beboerhuset, og det vil medføre en meget lille huslejstigning på omkring 0,7.

**Hyldebjergvej:** Afdelingen er i gang med renovering, og har oplevet store udfordringer i renoveringens etape 1. Afdelingens tage har givet en del udfordringer, og dernæst har der været udfordringer med at levere nok varmevekslere. 2. etape af renoveringen er kommet bedre fra start. Der er taget elladestandere i brug i afdelingen. Der er opført 5 ladestandere med 20 ladepunkter.

### **Planlægning af næste møde**

Næste møde afholdes i 4 Rækkes beboerhus den 31. august 2023.

### **Eventuelt**